

Q1
2015

Rapport for første kvartal



SELVAAG BOLIG



Høydepunkter i første kvartal 2015

- Driftsinntekter NOK 756 millioner (245)
- EBITDA justert* NOK 121 millioner (17) og ordinært EBITDA-resultat NOK 99 millioner (9)
- Beste salg i selskapets historie med 308 boliger solgt (139) og 177 boliger lagt ut for salg (154)
- Igangsatt bygging av 284 enheter (77)
- Ferdigstilt 208 enheter (77) og overlevert 224 enheter (80)
- Totalt 1 384 enheter under bygging (1 474), hvorav 81 prosent er solgt (76), med samlet salgsverdi på NOK 4 968 millioner (5 547) ved utgangen av kvartalet

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

* EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2015	Q1 2014	2014
IFRS hovedtall			
Driftsinntekter	755 627	244 581	2 945 246
EBITDA	98 620	9 005	386 917
EBITDA justert*	120 739	16 662	488 593
Driftsresultat	92 812	3 787	365 712
Resultat før skatt	84 852	-2 522	348 706
Kontantstrøm fra drift	97 714	-413 703	187 251
Netto kontantstrøm	97 332	-441	-21 112
Rentebærende gjeld	2 761 009	3 217 722	2 711 919
Totale eiendeler	6 328 174	6 448 970	6 214 244
Egenkapital	2 519 160	2 257 111	2 457 298
EK-grad	39,8 %	35,0 %	39,5 %
Resultat per aksje i kroner	0,66	-0,03	2,70
Segmentrapportering:			
Driftsinntekter	827 063	688 204	3 113 210
EBITDA**	140 283	123 762	495 436
EBITDA-margin	17,0 %	18,0 %	15,9 %
Nøkkeltall:			
Antall solgte enheter	308	139	886
Antall igangsatte enheter	284	77	757
Antall overleverte enheter	224	80	861
Antall ferdigstilte enheter	208	77	923

* EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6 for detaljer

** EBITDA er driftsresultat før avskrivninger, gevinst (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2015	Q1 2014	2014
Sum driftsinntekter	755 627	244 581	2 945 246
Prosjektkostnader	-609 485	-193 070	-2 371 797
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-60 253	-46 517	-236 659
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	6 923	-1 207	28 922
Sum driftskostnader	-662 815	-240 794	-2 579 534
Driftsresultat	92 812	3 787	365 712
Netto finansposter	-7 960	-6 309	-17 006
Resultat før skatt	84 852	-2 522	348 706
Skattekostnad	-22 995	651	-94 175
Resultat etter skatt	61 857	-1 871	254 531

Resultat første kvartal 2015

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor. Tallene er ureviderte.)

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 755,6 millioner i første kvartal 2015 (244,6). Inntekter fra overleverte enheter utgjorde NOK 729,5 millioner i perioden (224,5). Salg av tomter utgjorde NOK 11,3 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 224 boliger i perioden (80), hvorav 194 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (79).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 609,5 millioner i kvartalet (193,1), hvorav NOK 22,1 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (7,7). De samlede prosjektkostnadene var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager. Økningen i prosjektkostnader skyldtes flere overleverte enheter enn i tilsvarende periode i fjor.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 60,3 millioner i perioden (46,5). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 23,5 millioner (16,5). Det ble balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under oppføring på til sammen NOK 9,5 millioner (10,5) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer. Videre utgjorde andre

driftskostnader NOK 31,0 millioner kroner i perioden (24,8), hvorav NOK 11,9 millioner (8,1) var salgs- og markedskostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK 6,9 millioner i perioden (-1,2).

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 120,7 millioner (16,7). Ordinær EBITDA endte på NOK 98,6 millioner (9,0) i kvartalet, tilsvarende en margin på 13,1 prosent (3,7).

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 5,8 millioner i perioden (5,2), slik at driftsresultatet endte på NOK 92,8 millioner (3,8).

Netto finansposter var NOK -8,0 millioner i perioden (-6,3). Resultat før skatt i kvartalet endte på NOK 84,9 millioner (-2,5).

Skattekostnaden for kvartalet var på NOK 23,0 millioner. Samme periode i fjor ga en skatteinntekt på NOK 0,7 millioner. Konsernets resultat etter skatt endte på NOK 61,9 millioner (-1,9). Resultatet er fordelt med NOK 61,9 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (-3,0) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (1,1).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 97,7 millioner i kvartalet (-413,7). Økningen fra fjoråret skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter og reduksjon av kundefordringer mot klientkonto hos oppgjørsformidler for overleverte boliger. Ofte vil innbetaling fra overleverte prosjekter skje i påfølgende kvartal fordi pengene står på meglers konto til tinglysning er klar.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -37,7 millioner i kvartalet (-2,6). Utbetalingene gjelder investering i den deleide virksomheten Sinsenveien 45-49 AS/KS på NOK 36,6 millioner, samt kjøp av inventar og utstyr.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK 37,4 millioner i kvartalet (415,8). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig økt nedbetaling av gjeld fra overleverte prosjekter i år, samt nedbetaling av kassekreditt på NOK 55,0 millioner.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter økte med NOK 97,3 millioner i kvartalet, slik at konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter var på NOK 663,3 millioner ved utgangen av perioden (586,6).

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2015	Q1 2014	2014
Resultat før skatt	84 852	-2 522	348 706
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	97 714	-413 703	187 251
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-37 745	-2 575	-5 678
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	37 363	415 837	-202 685
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	97 332	-441	-21 112
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	565 930	587 042	587 042
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	663 262	586 601	565 930

Finansiell stilling

Ved utgangen av kvartalet var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 563,1 millioner mot NOK 4 348,8 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 661,3 millioner på samme tid i fjor. Økningen fra utgangen av 2014 skyldes hovedsakelig nye tomtkjøp og høy byggeaktivitet. Overleverte boliger reduserte effekten. Ferdigstilte boliger ble redusert til NOK 359,2 millioner, sammenlignet med NOK 374,1 millioner i forrige kvartal. Nedgangen skyldes overleverte boliger. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen var på NOK 2 519,2 millioner ved utgangen av perioden (2 257,1), tilsvarende en egenkapitalandel på 39,8 prosent (35,0). Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 14,7 millioner (23,8) av egenkapitalen. Nedgangen skyldes utdelinger til ikke-kontrollerende aksjonærer på NOK 9,2 millioner i fjor.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 542,6 millioner (641,6). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 290,0 millioner (328,1).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet utgjorde NOK 2 761,0 millioner (3 217,7) hvorav NOK 1 685,6 millioner var langsiktig (2 330,7) og NOK 1 075,4 millioner kortsiktig (887,0). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig nedbetaling av byggelån fra overleverte prosjekter. Økt andel kortsiktig gjeld reflekterer økt andel prosjekter som nærmer seg ferdigstillelse.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 1 124,2 millioner (1 175,3). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Per 31. mars 2015 hadde konsernet to ubenyttede kassakredittfasiliteter, hver på NOK 150,0 millioner.

Konsernet har et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner. Lånet har fem års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) ha minimum 25,0 prosent egenkapitalgrad frem til slutten av juni 2017, og deretter 27,5 prosent frem til forfall i juni 2018, og 2) ha en salgsgrad på minimum 60

prosent for boliger i produksjon. Per 31. mars 2015 var begge kravene overholdt med egenkapitalgrad og salgsgrad på

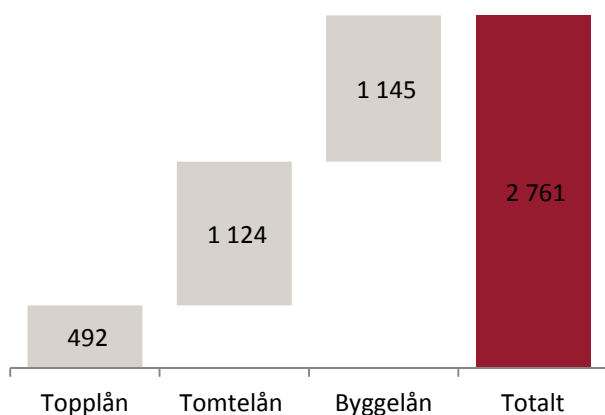
henholdsvis 39,8 og 81,0 prosent. Obligasjonslånet ble notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2015	Q1 2014	2014
Langsiktig rentebærende konserngjeld	1 685 564	2 330 703	1 752 401
Kortsiktig rentebærende konserngjeld	1 075 445	887 019	959 518
Kontanter og kontantekvivalenter	-663 262	-586 601	-565 930
Netto rentebærende gjeld	2 097 747	2 631 121	2 145 989

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån og 3) byggelån. Per 31. mars 2015 hadde konsernet topplån på NOK 492 millioner, tomtelån på NOK 1 124 millioner og byggelån på NOK 1 145 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på NOK 492 millioner.

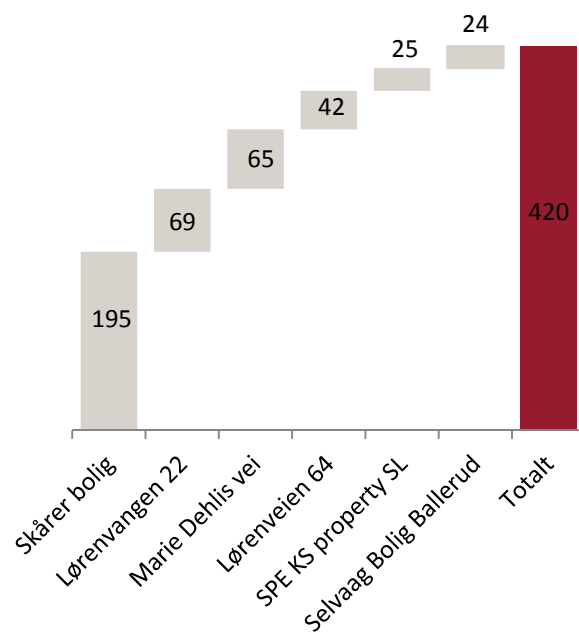
Rentebærende gjeld per 31.3.2015 (NOKm)



Rentekostnader på tomtelån belastes normalt resultatet frem til tomten er ferdig regulert. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra den dagen et prosjekt blir regulert, og belaster resultatet som del av varekostnaden ved

overlevering av boligene. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte. Per 31. mars 2015 ble rentene knyttet til tomtelån på NOK 704 millioner aktivert, mens renter knyttet til lån på NOK 420 millioner ble belastet resultatet.

Lån der rentekostnaden belastes over resultatet (NOKm)



Driftsrapportering

Hvert enkelt prosjekt følges opp individuelt i den daglige driften og driftsrapporteringen har således ett hovedsegment; Boligutvikling. Tidligere, frem til første kvartal 2015, rapporterte selskapet segmentet Boligutvikling fordelt etter geografisk inndeling Stor-Oslo, resten av Norge og Utland. I tillegg rapporteres segmentet «Øvrig». Segmentet Øvrig inneholder hovedsakelig servicetjenester i ferdigstilte Pluss prosjekter og konsernadministrasjon som ikke er allokert ut på hovedsegmentet. I driftsrapporteringen benyttes løpende avregning av inntekter og fortjeneste, som er forskjellig fra IFRS som inntektsfører fortjeneste ved overlevering. I note 4 til regnskapet vises segmentinformasjonen avstemt mot regnskapstallene (IFRS).

Segmenter første kvartal 2015

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q1 15	Q1 14	Q1 15	Q1 14	Q1 15	Q1 14
Boligutvikling	819 935	678 637	171 605	146 242	150 561	123 404
Øvrig	7 128	9 567	-31 322	-22 480	-32 355	-24 039
IFRS justeringer	-71 436	-443 623	-41 663	-114 757	-25 394	-95 578
Sum konsern	755 627	244 581	98 620	9 005	92 812	3 787

Boligutvikling

I segmentet Boligutvikling inngår alle prosjektene til Selvaag Bolig uavhengig av geografisk beliggenhet. Tidligere differensierte selskapet mellom prosjekter i Stor-Oslo, Resten av Norge og Utland. Hvert enkelt prosjekt følges opp individuelt.

Driftsinntektene utgjorde NOK 819,9 millioner i første kvartal (678,6). Inntektene kommer fra totalt 42 prosjekter som alle har hatt byggestart og således er i produksjon, samt salg av tomter for NOK 11,3 millioner.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, som er direkte relatert til prosjektene endte i kvartalet på NOK 648,3 millioner (532,4). I segmentrapporteringen er byggekostnadene eksklusive direkte relaterte finanskostnader (renter på byggelån). Dette avviker fra IFRS-resultatet hvor finanskostnader er en del av projektkostnaden ved overlevering.

EBITDA (driftsresultat før avskrivninger, gevinster (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper) endte på NOK 171,6 millioner i perioden (146,2), tilsvarende en resultatmargin på 20,9 prosent (21,5).

Øvrig uallokert

Segmentet Øvrig er sammensatt av flere aktiviteter i konsernet som alene ikke anses som kjernevirksomhet. I tillegg består segmentet av administrasjon og ledelse, som ikke direkte kan henføres til prosjektene og således ikke er allokert til boligutviklingssegmentet.

Driftsinntektene i segmentet utgjorde NOK 7,1 millioner i første kvartal (9,6).

Totale driftskostnader for segmentet utgjorde NOK 38,5 millioner i perioden (32,0). Dette kan i hovedsak henføres til ledelse og administrasjon, samt markedsføring.

EBITDA for segmentet endte på NOK -31,3 millioner i kvartalet (-22,5).

Operasjonell gjennomgang

Drift

Salgstakten i kvartalet var høy og betydelig sterkere enn i tilsvarende periode i 2014. Den positive salgsutviklingen fra tredje og fjerde kvartal i fjor fortsatte i første kvartal, og boligmarkedet var spesielt sterkt i Stor-Oslo der konsernet har 65 prosent av sine boligprosjekter. Det er stor aktivitet i

konsernet og det ble igangsatt bygging av 284 boliger i perioden. For å synliggjøre verdiskapningen i konsernet viser segmentrapporteringen inntekter og kostnader fra de ulike prosjektene gitt at konsernet skulle brukt løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

Konsernet har prosjekter i Oslo, Lørenskog, Moss, Oppegård, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Bergen,

Tromsø, og Stockholm. I Stockholm var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i første kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q1 14	Q2 14	Q3 14	Q4 14	Q1 15
Antall solgte enheter	139	255	259	233	308
Antall igangsatte enheter	77	197	203	280	284
Antall ferdigstilte enheter	77	253	274	319	208
Antall overleverte enheter	80	236	279	266	224
Antall enheter under bygging	1 474	1 418	1 347	1 308	1 384
Andel solgte enheter under bygging	76 %	76 %	76 %	77 %	81 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	8	17	18	39	40
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	5 547	5 238	5 159	4 689	4 968

Kjøp og salg av eiendom

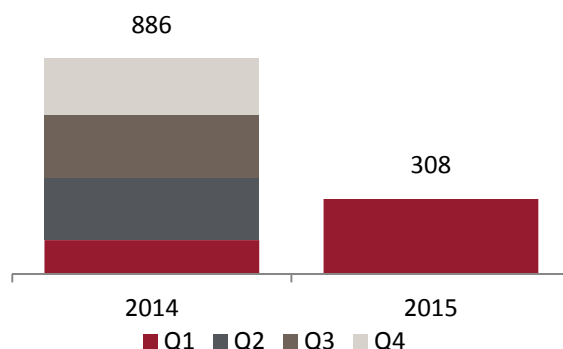
Selskapet har kjøpt tre tomter i kvartalet. Den ene tomten er lokalisert på Fornebu/Lysaker, mens de to andre er lokalisert i Oslo, henholdsvis på Løren og Sinsen. Kjøpet på Sinsen er et samarbeid med Veidekke med 50 prosent eierandel hver. Selskapet opplyste i fjerde kvartal i fjor om

kjøp av en tomt sentralt i Oslo. Denne tomten er lokalisert på Valle Hovin. Kjøpet er betinget av at ESA (EFTA Surveillance Agency) godkjenner overførsel av tomten fra Oslo kommune til Vålerenga Fotball.

Markedsutvikling

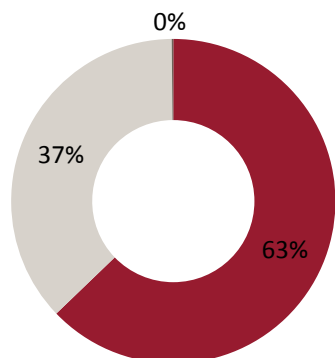
I første kvartal 2015 solgte Selvaag Bolig 308 boliger (139). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Nyboligsalget tok seg opp gjennom hele 2014, og første kvartal 2015 ble det beste i selskapets historie, målt i antall solgte enheter.

Antall solgte enheter



Det totale salget på 308 enheter i første kvartal fordelte seg på 194 enheter i Stor-Oslo og 114 enheter i resten av Norge.

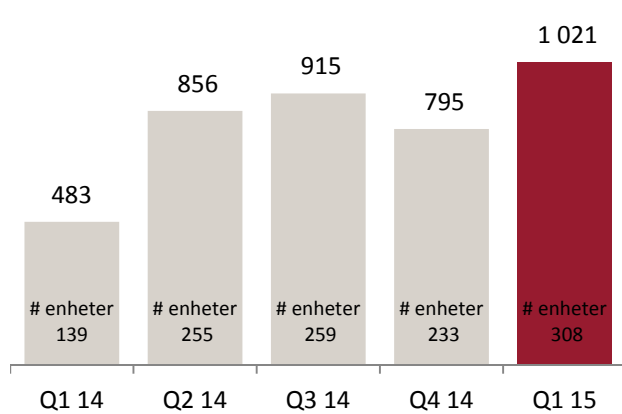
Salgsallokering



■ Stor Oslo ■ Resten av Norge ■ Utland

Den samlede salgsverdien på de 308 enhetene som ble solgt i kvartalet var NOK 1 021 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 139 enheter til en verdi av NOK 483 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på syv prosjekter som til sammen omfattet 177 boliger (154).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Aase Gård	12	Rekkehus	Rogaland
Jaasund	7	Rekkehus	Rogaland
Strandkanten II	32	Leiligheter	Tromsø
Kornmoenga	27	Leiligheter	Stor-Oslo
Løren 5	48	Leiligheter	Stor-Oslo
Skaarerødegården	16	Leiligheter	Stor-Oslo
Økern Torgvei 30	35	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	177		

Det ble igangsatt bygging av 284 (77) enheter i løpet av kvartalet. Det kan være store variasjoner i antall igangsettelse fra kvartal til kvartal. Igangsettelse skjer først når 60 prosent av verdien i et prosjekt er solgt.

Igangsatt boliger (# enheter)

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Jaasund	7	Rekkehus	Rogaland
Strandkanten II	32	Leilighet	Tromsø
Moss	15	Leilighet	Stor-Oslo
Skaarerødegården	51	Leilighet	Stor-Oslo
Vestparken	66	Leilighet	Stor-Oslo
Økern Torgvei 30	113	Leilighet	Stor-Oslo
Totalt	284		

Ved utgangen av første kvartal 2015 hadde Selvaag Bolig 1 384 enheter (1 474) under bygging. Det utgjør en økning på 76 enheter fra foregående kvartal og en nedgang på 90 enheter fra samme periode i fjor. De 1 384 enhetene under bygging fordelte seg på 901 enheter i Stor-Oslo og 483 i resten av Norge.

Orderreserven, det vil si salgsverdien på de 1 384 enhetene som var under bygging ved utgangen av første kvartal, var på NOK 4 968 millioner (5 547).

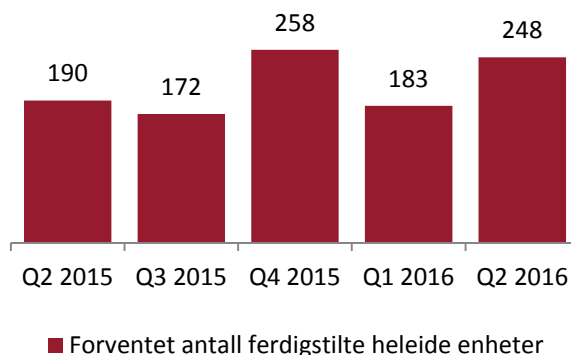
Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 208 enheter (77) og overlevert 224 enheter (80) inkludert tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de ni prosjektene Aase Gård, Bo Emmaus, Bjørnåsen Nord, Kaldnes Boligutvikling, Kornmoenga, Løren 5, Skårerødegården og Vestparken. Det var 40 (8) ferdigstilte ikke solgte enheter ved utgangen av kvartalet. Av de overleverte enhetene var 194 (79) i konsoliderte prosjektselskaper og 30 i et deleid prosjektselskap (1).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Aase Gård	12	Leilighet	Rogaland
Aase Gård	8	Rekkehus	Rogaland
Bo emmaus	9	Rekkehus	Rogaland
Bjørnåsen Nord	38	Rekkehus	Stor-Oslo
Kaldnes Boligutvikling	32	Leilighet	Stor-Oslo
Kornmoenga	9	Rekkehus	Stor-Oslo
Løren 5	34	Leilighet	Stor-Oslo
Skaarerødegården	18	Rekkehus	Stor-Oslo
Vestparken	48	Leilighet	Stor-Oslo
Totalt	208		

Basert på overleveringer i første kvartal og estimerte ferdigstillinger resten av året forventes det om lag 850

overleveringer i 2015. Det er kun heleide prosjekter som er forventet ferdigstilt frem til andre kvartal 2016.

Forventet antall ferdigstilte enheter**Aksjeinformasjon**

Ved utgangen av første kvartal 2015 var det totalt 93,76 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 1 914 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 83,7 prosent av det totale antallet utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag Gruppen, med en eierandel på 53,5 prosent.

20 største aksjonærer per 31.03.2015

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	5 545 194	5,9 %
MP PENSJON PK	2 538 889	2,7 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	1 635 042	1,7 %
US BK EVERMORE GLO VAL FUND	1 520 000	1,6 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	1 442 874	1,5 %
STOREBRAND NORGE I	1 353 079	1,4 %
UTHALDEN A/S	1 289 613	1,4 %
DELPHI KOMBINASJON	1 263 502	1,3 %
THE BANK OF NEW YORK MELLON	1 230 001	1,3 %
HOLTA INVEST AS	1 200 000	1,3 %
VERDIPAPIRFONDET DELPHI NORDEN	1 092 134	1,2 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	1 049 431	1,1 %
STOREBRAND VERDI	1 011 389	1,1 %
HOLBERG NORDEN	1 000 000	1,1 %
HOLBERG NORGE	896 569	1,0 %
DELPHI NORGE	754 336	0,8 %
VERDIPAPIRFONDET OMEGA INVESTMENT	729 000	0,8 %
FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELI	724 200	0,8 %
Sum 20 største aksjonærer	78 520 964	83,7 %
Øvrige aksjonærer	15 244 724	16,3 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko som kan påvirke konsernets virksomhet og økonomi. Risikofaktorene er knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av boligprosjekter, og kan deles inn i kategoriene "markedsrisiko", "operasjonell risiko" og "finansiell risiko". Konsernet prioriterer arbeidet med risikostyring og -håndtering, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense og kontrollere risikoeksponeringen.

Makroøkonomiske forhold, spesielt arbeidsledighet og rentenivå, samt demografiske endringer er faktorer som ansees å påvirke konsernet på lang sikt. For en utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer, henvises det til selskapets halvårsrapport og årsrapport, tilgjengelig på selskapets nettsider.

Transaksjoner med nærstående

Selvaag Bolig har ikke gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående i kvartalet. Se note 23 i selskapets

årsrapport 2014 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

Boligmarkedet

Boligprisene fortsatte oppgangen i første kvartal 2015. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var boligprisene i gjennomsnitt 1,6 prosent høyere ved utgangen av første kvartal 2015 enn tre måneder tidligere, og 7,2 prosent høyere enn ved utgangen av første kvartal 2014.

Prisutviklingen i kvartalet har vært positiv i alle Selvaag Boligs kjerneområder bortsett fra Rogaland. I Oslo med Bærum økte prisene med 3,1 prosent i kvartalet og var 11,9 prosent høyere enn ved utgangen av første kvartal 2014. I Akershus utenom Bærum økte prisene med 3,4 prosent og var 8,6 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger falt prisene med 0,9 prosent og var 2,0 prosent høyere enn på

samme tid i 2014. Prisene i Bergen økte med 1,2 prosent og prisutviklingen i Trondheim var null prosent. Disse var henholdsvis 8,5 og 6,5 prosent høyere enn for ett år siden. Ifølge Eiendomsverdi preges boligmarkedet av høy etterspørsel. Salgsvolumet i kvartalet var høyt, mens varelageret av usolgte bruktboliger var svært lavt i alle Selvaag Boligs markeder med unntak av Rogaland.

Selvaag Boligs nyboligsalg i kvartalet var selskapets beste noensinne. I løpet av kvartalet solgte Selvaag Bolig 308 enheter, mot 139 i tilsvarende kvartal i 2014.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q1 2015	Q1 2014	2014
Salgsinntekter	740 751	226 696	2 887 604
Øvrige inntekter	14 876	17 885	57 642
Sum driftsinntekter	755 627	244 581	2 945 246
Prosjektkostnader	-609 485	-193 070	-2 371 797
Lønns- og personalkostnader	-23 455	-16 503	-82 868
Avskrivninger	-5 808	-5 218	-21 205
Andre driftskostnader	-30 990	-24 796	-132 586
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-3 482
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	6 923	-1 207	32 404
Sum driftskostnader	-662 815	-240 794	-2 579 534
Driftsresultat	92 812	3 787	365 712
Finansinntekter	452	2 208	21 215
Finanskostnader	-8 412	-8 517	-38 221
Netto finanskostnader	-7 960	-6 309	-17 006
Resultat før skatt	84 852	-2 522	348 706
Skattekostnad	-22 995	651	-94 175
Resultat etter skatt	61 857	-1 871	254 531
Øvrige resultatelementer			
Omregningsdifferanser	5	-3	-182
Totalresultat for perioden	61 862	-1 874	254 349

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-36	1 117	1 169
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	61 893	-2 988	253 362

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-36	1 117	1 169
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	61 898	-2 991	253 180

Resultat per aksje for resultat etter skatt fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,66	(0,03)	2,70
--	------	--------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q1 2015	Q1 2014	2014
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		27 599	46 379	32 199
Varige driftsmidler		17 330	4 411	17 395
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		200 191	152 073	156 723
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		17 812	13 869	17 679
Andre anleggsmidler		105 142	156 810	104 116
Sum anleggsmidler		751 450	756 918	711 488
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5	4 563 146	4 661 349	4 348 805
Kundefordringer		245 673	196 744	440 283
Andre kortsiktige fordringer		104 643	247 358	147 738
Kontanter og kontantekvivalenter		663 262	586 601	565 930
Sum omløpsmidler		5 576 724	5 692 052	5 502 756
SUM EIENDELER		6 328 174	6 448 970	6 214 244
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 504 468	2 233 276	2 442 570
Ikke-kontrollerende interesser		14 692	23 835	14 728
Sum egenkapital		2 519 160	2 257 111	2 457 298
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		2 187	1 183	2 187
Forpliktelse ved utsatt skatt		205 457	153 446	190 246
Avsetninger		92 578	92 578	92 578
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		8 117	17 892	8 627
Langsiktig rentebærende gjeld		1 685 564	2 330 703	1 752 401
Sum langsiktig gjeld		1 993 903	2 595 802	2 046 039
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktig rentebærende gjeld		1 075 445	887 019	959 518
Leverandørgjeld		132 645	65 639	187 348
Betalbar skatt		64 380	1 793	56 500
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		542 641	641 606	507 541
Sum kortsiktig gjeld		1 815 111	1 596 057	1 710 907
Sum gjeld		3 809 014	4 191 859	3 756 946
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 328 174	6 448 970	6 214 244

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksje-kapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2015	187 511	1 394 857	700 629	897	3 528	155 147	2 442 569	14 728 *)	2 457 298

Totalresultat for perioden:

Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	61 893	61 893	-36	61 857
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	5	-	-	5	-	5
EGENKAPITAL PER 31. MARS 2015	187 511	1 394 857	700 629	902	3 528	217 040	2 504 467	14 692 *)	2 519 160

EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2014	187 511	1 394 857	700 629	1 079	3 528	-51 337	2 236 267	22 718 *)	2 258 985
---------------------------------------	----------------	------------------	----------------	--------------	--------------	----------------	------------------	------------------	------------------

Totalresultat for perioden:

Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	-2 988	-2 988	1 117	-1 871
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-3	-	-	-3	-	-3
EGENKAPITAL PER 31. MARS 2014	187 511	1 394 857	700 629	1 076	3 528	-54 325	2 233 276	23 835	2 257 111

Transaksjoner med eierne:

Utbytte	-	-	-	-	-	-46 878	-46 878	-	-46 878
Overskuddsdeling til ekstern garantist	-	-	-	-	-	-	-	-159	-159
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-9 000	-9 000

Totalresultat for resten av året:

Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-	-	256 350	256 350	52	256 402
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2014	187 511	1 394 857	700 629	897	3 528	155 147	2 442 569	14 728	2 457 298

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

*) Ikke-kontrollerende interesser inkluderer skatteforpliktelser knyttet til resultatandeler i deltagerlignede selskaper. Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelser for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig Konsern.

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2015	Q1 2014	2014
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skatt	84 852	-2 522	348 706
Betalt skatt	-	-462	-970
Avskrivninger	5 808	5 218	21 205
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	3 482
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-6 923	1 207	-32 404
Endring i varelager (eiendom)	-201 648	-361 329	27 670
Endring i kundefordringer	194 610	-89 729	-332 454
Endring i leverandørgjeld	-54 703	-49 518	71 332
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	41 993	-13 134	120 637
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	33 725	96 566	-39 953
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	97 714	-413 703	187 251
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-1 200	-	-14 557
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt	-	-	2 184
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-36 545	-8 250	-38 928
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	5 675	45 623
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-37 745	-2 575	-5 678
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	425 016	433 945	1 358 726
Nedbetaling av gjeld	-332 635	-18 108	-1 560 391
Netto endring i kassekreditt	-55 017	-	55 017
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-	-	-46 878
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	-	-	-9 159
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	37 363	415 837	-202 685
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	97 332	-441	-21 112
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	565 930	587 042	587 042
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	663 262	586 601	565 930

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Selvaag Bolig ASA ("Selskapet") og dets datterselskaper (samlet "Konsernet") er et eiendomsutviklingskonsern hvor hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger. Den konsoliderte finansielle informasjonen består av konsernet og konsernets eierinteresser i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

Konsernets konsoliderte finansielle informasjon er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Rapporten inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som kreves for årsregnskap og må leses i sammenheng med konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA for 2014.

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2014.

Konsernet har ennå ikke evaluert effekten av å innføre nye, reviderte eller endrede standarder med senere implementeringsdato.

2. Regnskapsmessige vurderinger, estimater og antakelser

Ledelsen må som del av utarbeidelsen av delårsregnskapet foreta vurderinger, estimater og antakelser som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og rapporterte beløp på eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader. Faktiske resultater kan avvike fra disse estimatene.

I utarbeidelsen av den konsoliderte finansielle informasjonen for kvartalet er de vesentlige vurderingene foretatt av ledelsen i anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper og hovedkildene til estimatusikkerhet i hovedsak de samme som ble anvendt i konsernregnskapet for regnskapsåret 2014.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2014 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

Hovedsegmentet er definert som Boligutvikling. I tillegg består segmentet Øvrig av servicetjenester, samt uallokerte inntekter og kostnader.

Konsernet anvender løpende avregning i den interne rapporteringen hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader og salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement. I det konsoliderte resultatregnskapet innregnes driftsinntekter i henhold til fullført kontrakt, hvor innregning av driftsinntekter skjer på tidspunkt for overføring av risiko og kontroll, som er på tidspunkt for overlevering av enheter. I segmentoppstillingene avstemmes denne effekten (fra løpende avregning til fullført kontrakt) under "Avstemming EBITDA til Driftsresultat".

Konsernet vurderer resultatene fra segmentene basert på EBITDA etter løpende avregning. Målemetoden er definert som driftsresultat før "Avskrivning", "Øvrige gevinster (tap), netto" og "Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter". Finansinntekter og -kostnader allokeres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Første kvartal 2015

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	819 935	7 128	827 063
Prosjektkostnad	-631 046	-1 289	-632 335
Andre driftskostnader	-17 284	-37 161	-54 445
EBITDA (løpende avregning)	171 605	-31 322	140 283
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	171 605	-31 322	140 283
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-792 960	-	-792 960
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	723 200	-	723 200
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	616 497	-	616 497
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-595 323	-	-595 323
Avskrivninger	-	-5 808	-5 808
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	6 923	-	6 923
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	129 942	-37 130	92 812
Enheter i produksjon	1 384	N/A	N/A
Overleverte enheter	224	N/A	N/A

Første kvartal 2014

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	678 637	9 567	688 204
Prosjektkostnad	-522 391	-643	-523 034
Andre driftskostnader	-10 004	-31 404	-41 408
EBITDA (løpende avregning)	146 242	-22 480	123 762
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	146 242	-22 480	123 762
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-668 167	-	-668 167
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	224 544	-	224 544
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	520 992	-	520 992
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-190 920	-	-190 920
Avskrivninger	-	-5 218	-5 218
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-1 207	-	-1 207
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	31 485	-27 698	3 787
Enheter i produksjon	1 474	N/A	N/A
Overleverte enheter	80	N/A	N/A

5. Varelager - eiendom

Konsernet har tomter og bygg som utgjør eiendom og er ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter

dermed tomter, eiendom for videresalg, og eiendom under utvikling og bygging. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2015	Q1 2014	2014
Råtomt	1 845 117	1 720 721	1 614 382
Prosjekter under utvikling	2 358 827	2 841 241	2 360 274
Ferdigutviklede enheter	359 202	99 387	374 149
Regnskapsført verdi	4 563 146	4 661 349	4 348 805

6. Prosjektkostnader og EBITDA

Konsernet kostnadsfører alle direkte henførbare kostnader i byggeprosjekter som prosjektkostnader. Dette inkluderer

også finanskostnader. Nedenfor er en splitt som viser prosjektkostnaden og EBITDA med og uten finanskostnader.

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2015	Q1 2014	2014
Prosjektkostnader	-609 485	-193 070	-2 371 797
hvorav:			
Finanskostnader	-22 119	-7 657	-101 676
Øvrige prosjektkostnader	-587 366	-185 413	-2 270 121

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2015	Q1 2014	2014
EBITDA	98 620	9 005	386 917
EBITDA-margin	13,1 %	3,7 %	13,1 %
EBITDA justert (ekskl. finanskostnader)	120 739	16 662	488 593
EBITDA-margin justert (ekskl. finanskostnader)	16,0 %	6,8 %	16,6 %

SELVAAG BOLIG

**For mer informasjon:**

Baard Schumann, administrerende direktør Selvaag Bolig ASA
Telefon: +47 940 80 000, e-post: bs@selvaagbolig.no

Sverre Molvik, finansdirektør Selvaag Bolig ASA
Telefon: +47 401 00 585, e-post: smo@selvaagbolig.no

Om Selvaag Bolig

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingsselskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 60 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper som deles inn i merkenavnene Start, Hjem og Pluss. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no